



Objektnummer 1234

## ***Berlin - Der schlafende Riese...***

### ***Eckdaten***

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

<b>Wohnfläche</b>	<b>185,0 m²</b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>492,0 m²</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>270,0 m²</b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>70,0 m²</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>29,8</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1988</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>1988</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Südwest</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertigmitkeller</b>
<b>Dachboden</b>	

## **Energieausweis**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>23.05.2032</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>52,00</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B (= 50, Niedrigenergiehaus)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1988</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Der zum größten Teil zwischen Seen gelegene Ortsteil ist ein beliebter Ausflugsort für viele Berliner und Touristen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe in einem Umkreis von gut 2 km und sind gut erreichbar*

*In direkter Nähe gibt es verschiedene Gastronomieangebote, welche für jeden Geschmack etwas zu bieten haben sowie zahlreiche Segel-, Ruder und Yacht-Clubs und weitere Angebote für Wassersportbegeisterte.*

*Kunstbegeisterte erreichen fußläufig die Liebermann-Villa mit Gemälden des gleichnamigen Künstlers sowie wechselnden Ausstellungen.*

*In fußläufiger Entfernung (ca. 100 m) gibt es einen Busanschluss (Linie 118, 218, 316, 318 und N16) mit Anschluss an den S-Bahnhof 'Wannsee' (Anschluss an die S-Bahnlinie S1, S3, S7; Reginalbahnanschluss an die Linien RB23, RB33, RB 37, RE1, RE7). Der Berliner Flughafen ist in ca. 43 Autominuten (45 km) erreichbar.*

### **Objektbeschreibung**

*Dieses Split-Level-Reihenhäuser mit insgesamt sieben Zimmern (Wohnzimmer plus sechs weitere Schlaf- oder Arbeitszimmer) eignet sich ideal für eine größere Familie und/oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.*

*Aufgrund der Positionierung der Reihenhäuser hat man nicht den typischen Reihenhauseffekt bzw. auch nicht das Gefühl, dass man Haus an Haus und Garten an Garten lebt. Vielmehr bieten sowohl der großzügige Garten mit Terrasse in Südwestausrichtung, als auch der große Wohnbereich und die Schlafzimmer sehr viel Privatsphäre bzw. sind von außen jeweils nicht einsehbar.*

*Die Wohn- und Schlafräume sind überwiegend nach Südwest ausgerichtet sowie mit großen*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

**Fenstern ausgestattet und dadurch hell bis lichtdurchflutet. Lediglich zwei der Zimmer sind nach Osten Nordosten ausgerichtet.**

**Die Immobilie befindet sich in zweiter Reihe und somit absolut ruhig gelegen. Der großzügige Garten ist zu den beiden Nachbarhäusern mit blickdichten Hecken bewachsen und bietet viel Platz für Gartenarbeit, zum Spiel und Entspannen.**

**Aufgrund der besonderen Bauweise ist der Anteil für Flur- und Treppenbereiche sehr gering, wodurch sich die vorhandene Wohnfläche hauptsächlich auf die Wohn- und Schlafräume verteilt, die dadurch jeweils großzügig bemessen sind.**

**Es sind zwei vollwertige Bäder (1 x Wannenbad im Dachgeschoss, 1 x Duschbad im Obergeschoss) und zusätzlich eine Gäste-WC mit Dusche vorhanden sind.**

**Das Reihenhhaus ist vollständig unterkellert und bietet daher auch viel Abstellfläche.**

**Ein Außenstellplatz ist auf dem Grundstück vorhanden und im Kaufpreis bereits enthalten.**

**Die Immobilie ist bezugsfrei. Vor dem Einzug ist jedoch davon auszugehen, dass der neue Eigentümer diese in einen zeitgemäßen Standard versetzen bzw. modernisieren wird (Erneuerung der Bäder sowie des Gäste-WC, Einbau neue Bodenbeläge sowie auch einer modernen Heizung).**

**Um Planungssicherheit für den Käufer herzustellen, haben die Verkäufer bereits einen Energieberater mit der Erstellung eines Sanierungsfahrplans beauftragt. Zudem läuft aktuell bereits die Angebotseinholung für eine moderne Wärmepumpen-Heizung. Der Kostenumfang für die wirtschaftlich sinnvollen energetischen Modernisierungsmaßnahmen (Dämmung des Daches, Einbau neuer Fenster sowie Türen und Erneuerung der Heizungsanlage) beträgt insgesamt gerundet EUR 75.000 und setzt sich zusammen aus dem Kostenanteil in Höhe von gerundet EUR 54.000 sowie dem geförderten Anteil in Höhe von EUR 21.000.**

**Für die verbleibenden Modernisierungsmaßnahmen (Erneuerung der Bäder sowie der Bodenbeläge) verbleibt dann gemäß dem uns vorliegenden Angebot noch ein Kostenumfang in Höhe von knapp EUR 65.000.**

**Damit Sie bei Erwerb die Modernisierungsmaßnahmen umsetzen können, haben die Verkäufer sich bereiterklärt, einen Großteil des Modernisierungskostenaufwands durch einen Kaufpreisnachlass in Höhe von EUR 90.000 zu übernehmen.**

**Das Haus kann somit im aktuellen Zustand zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 898.000 erworben werden.**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

***Bei Umsetzung sämtlicher Maßnahmen gemäß Sanierungsfahrplan lässt sich der Jahres-Endenergiebedarf von ca. 35.000 kWh auf ca. 8.450 kWh reduzieren.***

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## **Ausstattung**

- Fußbodenheizung
- Aktuell Öl-Zentralheizung, zukünftig Wärmepumpe
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Schieferdach
- Dachgeschoss: Tageslicht-Wannenbad mit separater Dusche
- Obergeschoss: Duschbad mit WC
- Erdgeschoss: Gäste-Bad mit Dusche
- Offene Einbauküchen mit Elektrogeräten im Erdgeschoss
- Garten mit großzügiger Terrasse
- Kabelanschluss
- Zusätzliche Räume mit Wohnraumqualität im Untergeschoss
- Kfz-Außenstellplatz
- Vollunterkellerung

## **Sonstiges**

*Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es Ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: [www.estate-moments.de](http://www.estate-moments.de). Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.*

*Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)